

## ЛІТЕРАТУРА:

1. Мейер Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://civil.consultant.ru/elib/books/45/>
2. Агафонов С. Особливості тлумачення змісту правочину в українському законодавстві / С. Агафонов // Юридичний журнал. – 2005. – № 11. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://justinian.com.ua/article.php?id=2013>
3. Цивільний кодекс України : науково-практ. коментар / [Є. О. Харитонов, Ю. Л. Бошицький, Р. О. Стефанчук та ін.] ; за заг. ред. Є. О. Харитонova, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубєвої. – К. : Правова єдність, 2008. – 740 с.
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

### Деревнин Владимир Сергеевич

*к.ю.н., доцент, доцент кафедры гражданского права*

*Национального университета «Одесская юридическая академия»*

## ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ИПОТЕКИ (ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ) ЗА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ УКРАИНЫ И НЕКОТОРЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАН

Подписание договора об ассоциации с ЕС обязывает Украину подтвердить свою принадлежность к Европе, признавая европейские ценности, институты, в том числе и гражданское право.

Ипотека широко распространена в развитых странах. Отсутствие права распоряжения землей и связанной с ним ипотеки является одной из наиболее важных причин, удерживающих зарубежных предпринимателей от инвестиций в нашу экономику. В связи с этим представляется необходимым исследовать суть ипотеки, её систему, прежде всего из понятия ипотеки в законодательстве зарубежных стран.

Так Германское законодательство использует термин «залог недвижимости» в качестве собирательного словосочетания. Законодатель различает три вида залоговых прав на недвижимость, а именно: ипотеку, по земельный долг, рентный долг. В Украинском законодательстве такая конструкция залога, как ограничение чужого вещного права на объект недвижимости не нашло своего закрепления и залог рассматривается не как ограниченное вещное право, а как обязательственное. В § 1113 Германского гражданского уложения (ГГУ) ипотека определяется как приобретение земельного участка, в соответствии с которым в

пользу лица, в отношении которого установлено обременение, подлежит выплате определенная денежная сумма в удовлетворение принадлежащего ему требования за счёт земельного участка. В отличие от ГГУ украинское законодательство закрепляет в качестве недвижимой вещи не только земельные участки, но и иное имущество, относящееся к недвижимости. Гражданский кодекс Украины (далее – ГК Украины) ч. 1 ст. 575 и Закон Украины «Об ипотеке» ст. 1 закрепляет вещи, являющиеся недвижимыми по своей природе, кроме того ч. 1 ст. 191 ГК Украины к недвижимому имуществу относит предприятие как имущественный комплекс, а также воздушные, морские, космические объекты, имеющие особую процедуру регистрации. ГГУ устанавливает различный правовой режим для движимых вещей в зависимости от прочности их связи с земельными участками. § 926 ГГУ устанавливает, что при отчуждении земельного участка к покупателю переходит и право собственности на принадлежности. Данный подход устанавливается и в Украине, в частности ст. 5 Закона Украины «Об ипотеки», вещь являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной в листе с принадлежностями как единое целое.

В соответствии с Гражданским правом Швейцарии ипотекой считается только такое вещное обеспечение обязательства, которое возникает на основании договора или закона при условии внесения записи в реестр недвижимости. Рассматриваются три вида залога недвижимости: 1) ипотека; 2) залог на основании ипотечной закладной; 3) залог на основании закладной по ренте на недвижимость [4, с. 590]. Два последних вида залога требуют составления особого сертификата, отвечающим признакам ценной бумаги. Ипотека оформляется путём наложения запретов или ареста, всё зависит от вида обременения. В настоящее время в Германии, Швейцарии существуют две формы ипотеки: оборотная и обеспечительная. Оборотная ипотека устанавливается путем фактической передачи кредитору ипотечного свидетельства. Ипотечное свидетельство служит средством для дальнейшей передачи прав путем надписи на ипотечном свидетельстве, осуществляемой без обращения в регистрационное учреждение.

Обеспечительная ипотека требует соответствующей регистрации в подземельной книге, здесь исключена выдача ипотечного свидетельства.

Гражданский кодекс Квебека определяет ипотеку как вещное право на движимое и недвижимое имущество, которым обеспечено выполнение обязательства. Оно даёт право кредитору получить владение над вещью независимо от того, в чьих руках оно находится, в праве продать её или выставить на продажу и получить преимущественное право на доходы от продажи ст. 2660 ЦКК. В Канаде существует несколько видов ипотеки:

- 1) договорные ипотеки, что является обычным завладением имущества;

- 2) законные ипотеки;
- 3) ручной залог;
- 4) ипотека недвижимого имущества;
- 5) плавающие ипотеки.

А в Шотландии используют следующие виды ипотеки: договорные, ипотеки возникающие в силу закона или «молчаливые» ипотеки. Это ипотека собственника земли на доход с недвижимого имущества (арендная плата) или право арендодателя на плоды земли и скота.

Во Франции согласно ст. 2121 Французского гражданского кодекса выделяют следующие виды ипотеки:

- ипотека, принадлежащая одному из супругов на имущество другого;
- ипотека несовершеннолетних или совершеннолетних, находящихся под опекой на имущество опекуна или законного управляющего;
- ипотеку, принадлежащего государству, департамента, учреждения на имущество инкассаторов и подотчетных должностных лиц;
- судебная ипотека, которая возникает на основании судебного решения во Франции считается разновидностью законной ипотеки.

Исходя из вышеизложенного представляется, что сравнительный анализ некоторых основополагающих положений ипотеки зарубежных стран и Украины будет полезен как с теоретической так и с практической точек зрения и поможет найти выход при разрешении различных законодательных проблем.

#### **ЛИТЕРАТУРА:**

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 року // Офіційний вісник України. – 2003. – №11.
2. Закон України «Про іпотеку» : Закон України від 5 червня 2003 р. № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
3. Основные институты гражданского права зарубежных стран / Под. ред. В.В. Зеленского. – М., 1999. – 590 с.
4. Французский гражданский кодекс. Перевод с французского / Науч. ред. : Д.Г. Лавров; [Пер. : А.А. Жукова, Г.А. Пашковская]. – С.-Пб. : Юрид. центр Пресс, 2004. – 1101 с.